

**QN**  
Queiroz & Neder  
Advogados Associados  
**ASSESSORIA JURÍDICA  
PARA CONDOMÍNIOS**  
• CONVECÇÕES • REGIMENTO INTERNO  
• PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS  
• COBRANÇAS  
DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0882  
www.queirozneder.com.br | email: carlos@queirozneder.com.br

# Jornal do Síndico

Ano XXVIII - Edição 335 - MAIO /2024 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Distribuição gratuita - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)

**ESPECIALIZADA  
EM FACHADA**

CONSTRUÇÕES  
E REFORMAS

PROJETOS

**PB** 22  
PINHO BRAGA  
REFORMA PREDIAL

99312-0049  
WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Reforço
- Recuperação de estruturas
- Fachadas

3263-4065  
99998-4872  
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br

**e** **Fique sabendo**  
O inquilino tem os mesmos direitos que o condômino morador, dentro do condomínio. Não pode haver discriminação. **Página 2**



**Cotidiano**  
É sabido que todos os moradores do condomínio devem ser, obrigatoriamente, convocados para participar das assembleias, sob pena de nulidade. **Página 3**



**Observatório**  
Administradora de condomínio não pode oferecer serviço de assessoria jurídica que é uma exclusividade do profissional da advocacia. **Página 16**

Foto gerada AI

## Elas são maioria!

Pesquisa revela crescimento da atuação de síndicos profissionais Brasil a fora e mulheres são maioria. **Página 9**

**Problemas com Infiltração?**

**Elimina Infiltrações Preserva a Estrutura**

**VEDAJATO**

Praticidade e rapidez | Sem quebra quebra | Solução Econômica | Sem Infiltrações

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**

31 9 8714-3390  
31 3333-3390  
[vedajato.com](http://vedajato.com)

**DELPHOS**  
Segurança, Facilities e Tecnologia

20 anos no mercado, 4 mil colaboradores, atuando nas áreas de **Segurança Patrimonial, Portaria, Limpeza, Portaria Virtual, Alarmes** e outras soluções.

Avenida Cel. José Dias Bicalho Nº 1205 - Belo Horizonte/MG - (31) 2342-4600

> Fique sabendo *Da redação*

# Direitos e deveres do inquilino

**Em um condomínio é comum que exista dois tipos de moradores: aqueles que são proprietários das unidades que ocupam e aqueles que são locatários, ou seja, possuem um contrato de aluguel para uso temporário do imóvel. A esses últimos se denomina inquilino**

Por lei, eles não são de fato condôminos oficialmente, no entanto, assim como os proprietários, eles têm uma série de direitos e deveres previstos pela legislação. Uma informação que não é de conhecimento disseminado – e por isso às vezes chega a causar conflitos – é a de que os inquilinos não são obrigados a contribuir em taxas de rateio para investimentos estruturais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos.

Há um entendimento de que investimentos em benfeitorias que agregam valor ao imóvel são responsabilidade do dono, uma vez que ele é o beneficiário real da valorização do patrimônio. Ao locatário, ficam delegadas as despesas ditas ordinárias, aquelas de manutenção mensal das estruturas de uso comum, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários,

custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Estão incluídos nos pagamentos obrigatórios os rateios de saldos devedores, desde que tais despesas sejam referentes a um período no qual o inquilino esteve usufruindo do condomínio. O mesmo se aplica aos fundos de reserva: ele só deve contribuir se a finalidade da poupança for destinada às despesas ordinárias e não extraordinárias, conforme já mencionado.

**VOTO** - Inquilino vota e pode ser votado em assembleia de eleição para síndico? Se ele estiver portando um instrumento de representação do proprietário pode sim. O uso de procuração também é permitido para qualquer outra assembleia deliberativa, não há proibições na legislação para tal.



**Ao inquilino é dado o direito de transitar por todas as áreas comuns do prédio e também usufruir de todos os equipamentos**

Sobre ser votado, sim, isso é possível. A resposta definitiva depende do que traz a Convenção do condomínio e a maioria permite que o locatário seja elegível. Algumas, porém, acrescentam a condição dele ser residente a um determinado tempo no prédio.

Ao inquilino é dado o direito de transitar por todas as áreas comuns do prédio e também usufruir de todos os equipamentos e comodidades ofertadas, sem restrições, bem como o proprietário. Entretanto, ele está igualmente sujeito a penalidades em casos de infração às regras locais.

No caso de multas, o condomínio deve emití-las sempre no nome do condômino proprietário, mas caso o apartamento em questão seja alugado, o inquilino deverá ressarcir o valor ao dono da unidade. A mesma lógica se aplica ao boleto da taxa condominial, o qual deve ser emitido em nome do dono, porém é praxe no mercado que os valores correspondentes sejam pagos pelos inquilinos.

**Você Pergunta** encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou

(31) 98481-7642



por **Anna Cristina Souza**



## Vacinação de animais

**Pergunta** - Eu posso exigir que os moradores apresentem laudo e cartão de vacina dos animais?

**Luiz** - por whatsapp

**Resposta** - Sim. Mas isso tem que estar como regra escrita em convenção, ou regulamento interno ou em Assembleia. Lembrando que hoje temos as famílias multe espécie plenamente aceita no Brasil, embora não haja legislação específica que regulamente o tema, mas o judiciário diariamente se pronuncia favorável e estabelece inclusive pensão, guarda e visita desses animais em caso de divórcio ou dissolução de união estável. Pois, como membros de uma família

que reside em um condomínio, necessário se cadastrar também e apresentar documentos, como os tutores que residem na unidade.

**Dra. Alessandra Bravo**

**Anna Cristina**

## Responsabilidade sobre platibanda

**Pergunta:** De quem é a responsabilidade pela platibanda. Principalmente sobre a fixação das grades de proteção.

**Leonardo** - por WhatsApp

**Resposta:** De um modo geral, a platibanda é área comum do edifício, pois faz parte da estrutura externa do prédio. Desse modo, a sua conservação e reforma é de responsabilidade do condomínio, inclusive a instalação de grades de proteção. A platibanda muitas vezes desempenha um papel estético na arquitetura de um edifício. Ela pode ser projetada para melhorar a aparência da fachada, proporcionando um acabamento mais harmonioso e agradável. Além disso, ela pode ser utilizada para esconder elementos estruturais do telhado, como calhas, tubulações e sistemas de ventilação, proporcionando uma aparência mais limpa e organizada ao edifício, e muitas vezes serve como uma barreira para proteger a estrutura do edifício contra as intempéries, ajudan-

do a evitar a entrada de água da chuva e outros elementos climáticos.

**Dra. Anna Cristina e Souza** - contato@souzaecitaadvogados.com.br

## Troca de janelas

**Pergunta** - Trocar janela alumínio/vidro, que sofre abalos ontem e hoje, ventos fortes, sem recuperação. Fazer outra. Precisa de engenheiro/ART execução?

**Maria Luiza** - por WhatsApp

Para a realização de substituição de janela de alumínio/vidro é necessária a contratação de profissional especializado que, além do serviço prestado, deverá emitir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) referente à intervenção. Segundo a NBR

16.280, originalmente publicada em 2014, os serviços de reforma devem seguir diretrizes básicas como medida de segurança para os condomínios em edifícios, buscando proteger e evitar a exposição dos moradores a riscos. Consta como diretriz básica da NBR 16.280, dentre outros itens, a apresentação de documentação de responsabilidade técnica pela execução e supervisão de obras e reformas, o que inclui as obras de substituição de janelas. Deste modo, o síndico tem o dever de exigir tal documentação, de modo a garantir a segurança da edificação. Ressaltamos, por fim, que a substituição da janela não poderá alterar a fachada, devendo, portanto, manter o padrão adotado na edificação.

**Dr. João Pedro Cita** - contato@souzaecitaadvogados.com.br

**JORNAL DO SÍNDICO**

Autorizado pela Publik Publicidade Representações e Serviços Ltda, para uso da marca

Uma publicação

Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes  
Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911  
TELEFONE:  
(31) 3337.6030 / 98481-7642  
[www.jornaldosindicobh.com.br](http://www.jornaldosindicobh.com.br)  
[jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com)

<p><b>FUNDADOR</b> Aroldo de Lima Marcelo</p> <p><b>EDITOR</b> Márcio Paranhos</p> <p><b>ARTE</b> José Afonso César</p> <p><b>JORNALISTA RESPONSÁVEL</b> André Resende - DRT 3468/PB</p> <p><b>ASSESSORIA JURÍDICA</b> Sávio Brant Mares OAB/MG 128.280</p>	<p><b>COLABORADORES</b> Kênio Pereira Marcus Monteiro Cleuzany Lott</p> <p><b>IMPRESSÃO</b> O Tempo Serviços Gráficos</p> <table border="0"> <tr> <td>CIDADES/ESTEXEMPLARES</td> <td>FONE/FAX</td> </tr> <tr> <td>Campinas/SP 8.000</td> <td>(19) 3233-1652</td> </tr> <tr> <td>Curitiba/PR 8.000</td> <td>(41) 3029-9802</td> </tr> <tr> <td>Niterói/RJ 5.000</td> <td>(21) 2622-5312</td> </tr> <tr> <td>Rio de Janeiro/RJ20.000</td> <td>(21) 2210-2902</td> </tr> <tr> <td>São Paulo/SP 20.000</td> <td>(11) 5572-5250</td> </tr> </table>	CIDADES/ESTEXEMPLARES	FONE/FAX	Campinas/SP 8.000	(19) 3233-1652	Curitiba/PR 8.000	(41) 3029-9802	Niterói/RJ 5.000	(21) 2622-5312	Rio de Janeiro/RJ20.000	(21) 2210-2902	São Paulo/SP 20.000	(11) 5572-5250	<p>As matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico e são de inteira responsabilidade do autor</p> <p>A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.</p>
CIDADES/ESTEXEMPLARES	FONE/FAX													
Campinas/SP 8.000	(19) 3233-1652													
Curitiba/PR 8.000	(41) 3029-9802													
Niterói/RJ 5.000	(21) 2622-5312													
Rio de Janeiro/RJ20.000	(21) 2210-2902													
São Paulo/SP 20.000	(11) 5572-5250													

<b>SALÁRIO DA CATEGORIA</b>	PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.561,17
	FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.561,17
	ASCENSORISTA	R\$ 1.566,05
	GARAGISTA	R\$ 1.590,51
	MANOBRISTA	R\$ 1.803,43
	PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.891,56
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.349,07	

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2023 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Síndico e Síndec.

> **Cotidiano** Por Luiz Fernando de Queiroz

# Como convocar assembleia

Todo estudante de direito aprende que mesmo as normas mais simples e diretas devem ser devidamente interpretadas. Também a regra do artigo 1.354 do novo Código Civil merece a apreciação do intérprete, apesar de sua aparente singeleza. Diz o texto: "Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião."

Com base no que diz tal determinação, já há quem queira que, para o síndico convocar uma assembleia do condomínio, seja obrigado a enviar cópia da convocação, por carta registrada, para todos os proprietários, promitentes compradores e demais cessionários das unidades, tantos quantos forem. Outros já se manifestaram no sentido de que só é válida a convocação que for publicada em jornal de grande circulação (com todos os custos daí decorrentes).

Calma, gente. Não é preciso exagerar. O que a lei diz, com todas as letras, é que todos os condôminos deverão ser convocados para a assembleia, sob pena de esta não poder deliberar. Existem, por óbvio, muitas maneiras de se convocar as pessoas a participar de uma reunião. A rigor, a convocação poderia ser feita por alto-falante, ou por mensagem de viva-voz, no telefone, ou por qualquer meio que leve a notícia aos interessados.

**LEGISLAÇÃO** - A antiga Lei do Condomínio (4.451/64) não tinha norma tão explícita sobre o assunto, porém, deixava claro que anualmente haveria uma assembleia geral ordinária dos condôminos, "convocada pelo síndico na forma prevista na convenção" (art. 24), ou assembleias gerais extraordinárias "convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio" (art. 25)

O novo Código Civil (Lei 10.406/02) repetiu o preceito, ao estabelecer que "convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção" (art. 1.350), e que as assembleias extraordinárias "poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos" (art. 1.355).



O síndico não é, necessariamente obrigado, a intervir em conflitos entre dois moradores

Como se vê, preservou o legislador a ideia de que as assembleias devem ser convocadas "na forma prevista na convenção", o que afasta, de imediato, qualquer obrigação de se enviar carta protocolada ou publicar edital em jornal de grande circulação. Se a convenção dispuser que a convocação será feita mediante simples edital colocado nos elevadores do prédio ou no mural interno, todos os condôminos estarão devidamente convocados e não se poderá alegar nulidade de suas deliberações por falta de conhecimento.

**NÃO MORADOR** - Proprietário residente fora do edifício, se tiver comunicado ao síndico tal situação, deverão ser convocados por carta, de preferência registrada, para comprovar a efetiva entre-

ga. Mas também é possível sua convocação por correio eletrônico (e-mail), por exemplo.

O que não pode haver, isto sim, é malícia, má-fé ou qualquer intenção maligna do síndico em não convocar todos os titulares de voto da assembleia. De igual modo, se a convocação for feita por um quarto dos condôminos, os demais também deverão ser chamados à assembleia, inclusive o síndico.

A convocação não precisa ser pessoal. Também os inquilinos não precisam ser comunicados. Ficarão sabendo da reunião por meio dos editais internos ou por intermediário de seus locadores, se for o caso.

\*Autor do TPD- Direito Imobiliário - lfq@grupojuridico.com.br

Existem, por óbvio, muitas maneiras de se convocar as pessoas a participar de uma reunião

## Coluna do Sindicon



### Condomínios precisam ficar atentos na contratação de advogados

A Associação Nacional de Advocacia Condominial (Anacon), entidade parceira do Sindicon MG, faz um alerta sobre a contratação de advogados. A Lei Federal 8.006/94 determina que é ilegal oferecer Serviços Jurídicos em conjunto com qualquer outra atividade. Essa prática é ilegal por ser "uma venda casada".

Os escritórios de contabilidade, administradoras de condomínio, imobiliárias, empresas de síndico profissional ou qualquer outro segmento empresarial não podem oferecer advogados para os condomínios. Essa proibição também está prevista no artigo 28 do Código de Ética e de Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

O Sindicon MG já foi consultado várias vezes pelos síndicos sobre os advogados das administradoras que sempre oferecem serviços. É importante fazer esse alerta para evitar que uma decisão judicial em favor do condomínio seja anulada. Isso pode acontecer em função de irregularidade na contratação dos advogados.

#### Cursos e palestras

O Sindicon MG dará continuidade nos próximos meses aos cursos e palestras gratuitos de temas que interessam aos síndicos e síndicas. Para ficar por dentro destas novidades, é importante acompanhar as nossas redes sociais @sindiconmg.

As informações detalhadas sobre os cursos e palestras são publicadas no nosso site <https://www.sindiconmg.org.br/>. Para ficar por dentro das novidades da nossa entidade, você pode também entrar em contato pelo WhatsApp (31) 99611-4400.

**Carlos Eduardo Alves de Queiroz**  
presidente



INFORMAÇÃO DE QUALIDADE  
VOCÊ ENCONTRA TAMBÉM NO



Acesse o canal do Jornal do Síndico  
@jornaldosindicobh



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva  
Modernização de cabinas e modernização técnica  
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 [controlelevadores.com.br](http://controlelevadores.com.br)





# Vazamentos e infiltrações: de quem é a responsabilidade?

Vazamentos e infiltrações estão entre os problemas mais comuns nos condomínios. São, ainda, das causas principais de desavenças entre condôminos. É que, além de constituírem uma situação bastante desagradável, geradora de diversos prejuízos, nem sempre é fácil verificar de imediato a origem e a responsabilidade pelo problema.

**A**lém de prejudicar a condição de habitabilidade, vazamentos/infiltrações geram diversos prejuízos estruturais, como danos nas paredes, teto, pintura e gesso. Há situações em que móveis e roupas acabam danificados e, em outras, o problema vem acompanhado por um mau cheiro que piora ainda mais a situação.

**RESPONSABILIDADE** - Mas, afinal, de quem é a responsabilidade? Quem deve providenciar o conserto e reparo dos danos? No caso de vazamento, necessário verificar de qual rede de encanamento provém. A rede de água do condomínio está dividida em duas, a chamada rede vertical (coluna principal) e a horizontal.

A rede vertical é a tubulação que liga a "rua" aos andares do edifício. É ela que conduz a água e o esgoto entre os andares. Trata-se de um encanamento de uso geral, razão pela qual o condomínio é o responsável por sua manutenção e pelo reparo dos vazamentos oriundos desta coluna principal. Referida obrigação está consignada pelos artigos 1.331, parágrafo 2º, e 1.348, inciso V, do Código Civil: "Código Civil. Art. 1.331. 2º. O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro

público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. Art. 1.348. Compete ao síndico: V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores".

Já a rede horizontal é aquela que abriga os canos que servem aos apartamentos ou salas, que faz a ligação entre as unidades e a rede vertical/coluna principal. Quando o vazamento vier da rede horizontal, a responsabilidade pela manutenção e reparo será dos condôminos.

Neste caso, para se apurar a responsabilidade, será necessário verificar se a água está vazando do próprio apartamento ou da unidade do vizinho de cima. Se estiver vazando do apartamento vizinho, terá o condômino o direito de exigir a reparação, com base no artigo 1.277 do Código Civil: "Código Civil. Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts.



186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

**INFILTRAÇÕES** - Já as infiltrações podem ter origem em razão de fissuras nas telhas, teto e laterais dos edifícios, ou por problemas de impermeabilização. Neste ponto, cabe uma importante observação: Telhado não se confunde com piso de cobertura. Se a infiltração surgir em lajes e terraços considerados áreas comuns do condomínio, a responsabilidade pela impermeabilização e pelos reparos

é do próprio condomínio. Já se o terraço de cobertura pertence a uma unidade autônoma, a responsabilidade pela impermeabilização e pelos reparos será do proprietário do terraço.

Em todos os casos tratados acima, de vazamentos e infiltrações, a primeira medida é buscar a assessoria de um profissional especializado (bombeiro hidráulico, encanador e/ou engenheiro) para verificar qual o tipo de origem do problema. Após, deverá ser comu-

nicado/notificado o vizinho ou o síndico, a depender da origem do problema.

**DANO** - O responsável (condomínio ou condômino vizinho), além de consertar o problema, estará obrigado a reparar os danos do apartamento que sofreu o vazamento/infiltração.

Caso o responsável se negue a arcar com os reparos e prejuízos, o caminho será recorrer ao Poder Judiciário onde, muito provavelmente, será realizada uma perícia judicial para se apontar a causa do problema e, ao final, será determinado o responsável pelo reparo do problema e dos danos sofridos.

Ainda, a inércia/omissão do responsável poderá gerar sua condenação por danos morais, com base nos já citados artigos 186 e 927 do Código Civil.

Em todas as situações o que deve prevalecer, sempre, é o bom senso e a boa-fé na busca pela apuração e a solução do problema. Simplesmente proibir a visita de especialistas no apartamento, que lá irão para verificar a origem do problema, nunca será o caminho correto a adotar. Simplesmente deixar, "empurrar" a questão ao Judiciário, além de ser mais desgastante para todos, ao final, por certo, será bem mais oneroso para aquele que tinha a responsabilidade pelo problema e se recusou a providenciar os devidos reparos.

\*Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário. OAB/MG 121.317  
- e-mail: marcus@marcusmonteiro.adv.br  
- Blog: marcusmonteiro.adv.br

**Caso o responsável se negue a arcar com os reparos e prejuízos, o caminho será recorrer ao Poder Judiciário**



**ClassiZap**  
clicou, achou!

**A melhor empresa e profissional para o seu condomínio.**

**0 classificados do Jornal do Síndico, no seu celular.**

**Experimente, é gratuito**  
É só enviar um "oi" para o nosso número de whatsapp:  
**(31) 98481-7642**

É Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio.

**Manutenção** Por André Ricardo de Souza



# NBR 16280: quais tipos de obras precisam de RRT ou ART

De acordo com os Conselho de Arquitetura e Urbanismo e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, em resumo, a RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) são os documentos que comprovam que projetos, obras ou serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo possuem um (a) responsável devidamente habilitado(a) e com situação regular perante o Conselho para realizar tais atividades.

A norma ABNT NBR 16280 é uma norma brasileira que estabelece diretrizes para a execução de reformas em edificações. Ela não especifica diretamente quais atividades exigem ou não a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), pois isso varia de acordo com as legislações locais e as exigências das prefeituras ou órgãos responsáveis pela fiscalização.

No entanto, em geral, a ART ou RRT costumam ser exigidas para atividades que envolvem alterações estruturais, elétricas, hidráulicas ou de qualquer tipo de sistema que acarretem em

mudanças da concepção original ou que possam comprometer a segurança da edificação.

Sendo assim, vamos listar algumas atividades que necessitam ou não de responsável técnico legalmente habilitado e por consequência do documento de RRT ou ART.

Uma dica, sempre que houver dúvidas, o melhor a se fazer é entrar em contato com os órgãos fiscalizadores antes de se iniciar uma obra ou reforma. Assim você ficará ciente de todos os detalhes e obrigações legais pertinentes à sua demanda.

*\*Arquiteto e Urbanista, Esp. e MSC Engenharia.*



Alterações estruturais sempre vão requerer uma RRT ou ART

## Atividades que geralmente requerem ART ou RRT:

- Alterações na estrutura da edificação, como demolição de paredes de vedações ou estruturais;
- Troca de revestimentos que incluam demolições ou retirada de revestimentos existentes com ferramentas de impacto;
- Instalação ou modificação de sistemas elétricos, como mudança de locais de tomadas, eletrodutos e iluminações;
- Instalação ou modificação de sistemas hidráulicos, como mudança de locais de torneiras, registros, ralos ou tubulações;
- Mudanças que afetem a segurança da edificação, como abertura de novas portas ou janelas;
- Ampliação da área construída da edificação, como aumento de área de telhados, lajes ou coberturas;
- Mudanças significativas na fachada, como troca de revestimentos ou acréscimos de beirais;
- Instalação de toldos ou sombreadores, sejam fixos ou móveis;
- Qualquer atividade que exija a emissão de laudos técnicos, sejam de estabilidade, impermeabilizações, de riscos de qualquer natureza ou laudos estruturais.

## Atividades que geralmente não requerem ART ou RRT:

- Instalação de redes de proteção em janelas, aberturas ou guarda corpos;
- Serviços de pintura, sejam externas ou internas, mesmo havendo mudanças nas cores originais;
- Pequenos reparos em instalações, sejam elétricas ou hidráulicas, desde que não alterem a localização de equipamentos, torneiras, registros, chuveiros ou tomadas; e que não afetem a estrutura da edificação ou a concepção original das instalações;
- Reparos em forros de gesso, desde que não mudem a concepção original do forro;
- Instalação de cortinas no interior da edificação;
- Serviços de marcenaria, mobiliários ou serralherias decorativas, desde que não comprometam a segurança da edificação.



**Sempre que houver dúvidas, o melhor a se fazer é entrar em contato com os órgãos fiscalizadores antes de se iniciar uma obra ou reforma**



## Atenção síndicos e síndicas!

**Estamos atualizando nosso cadastro.**

Então, caso queira continuar recebendo o Jornal do Síndico, todos os meses, encaminhe uma mensagem no nosso número de WhatsApp, com os dados de nome e endereço completo do condomínio.

**Jornal do Síndico**  
28 anos ao lado de síndicos e síndicas de BH e Região.

**(31) 9 8481-7642**

> **Segurança** *Da Redação*

# Sacadas e varandas e seus perigos

Elas se tornaram, nos últimos anos, a vedete dos apartamentos, consideradas extensão da sala. Com isso, as sacadas e varandas preocupam projetistas estruturais, já que muitos móveis e concentração de pessoas podem comprometer a segurança do espaço. É um problema para prédios antigos e novos.

**C**hurrasqueiras, móveis, jardineiras, grandes vasos: com apartamentos cada vez menores, surge a necessidade de valorizar os espaços externos, levando à permanência prolongada nas sacadas residenciais. Elas transformam o espaço numa extensão natural da sala e algumas vezes ultrapassam a carga suportada por estruturas que trabalham isostaticamente e com armadura negativa, servindo como alavancas das lajes. As concentrações localizadas dessas cargas podem gerar esforços acima dos previstos e causar sérias patologias estruturais, inclusive desabamentos.

Entre os projetistas estruturais, o consenso é de que o problema não está nos edifícios mais novos, que já preveem a instalação de churrasqueiras e outros itens. A questão são os espaços que, originalmente, em prédios mais antigos, não previam essa utilização.

**PERIGO** - Qualquer interferência na sacada, por mais inofensiva que possa parecer, deve ser acompanhada por um especialista. Na verdade, ninguém liga para a questão física. Condôminos se preocupam apenas com a autorização dada pelo condomínio para fazer alterações na fachada, mas não se preocupam nos danos que isso pode causar.

Especialistas afirmam que existem dois tipos de varanda, uma que tem seu peso estruturado em cima de vigas e outra em cima da laje. A primeira é mais resistente, mas somente um engenheiro especializado sabe qual das duas foi construída no apartamento. Há algumas dicas, no entanto, que podem

auxiliar quem quer curtir a sua sacada sem se expor ao perigo: quanto mais próximo da ponta colocar peso, pior para a estrutura. Uma laje residencial aguenta em média 150 quilos por metro quadrado.

Não são pouco comuns os absurdos a que as pessoas submetem às varandas: colocar uma mesa de jantar é compreensível, pois pesa menos do que uma pessoa e ocupa um espaço enorme. Mas há quem abuse: uma caixa de amianto com terra, com uma planta imensa. Isso pode pesar mais de 1.500 quilos, num espaço pequeno. Mesmo uma piscina para crianças pode ter risco. Dependendo da quantidade de água, num espaço pequeno, pode ajudar a abalar a estrutura.

**DESABAMENTOS** - A rigor, o risco de acidentes e desabamentos relacionados às ações dinâmicas é baixo nas sacadas residenciais, mas condomínios devem alertar os moradores para o uso correto das sacadas quanto aos riscos de se mobiliar a área e promover a ocupação excessiva do local. A simples concentração de pessoas dançando numa sacada, teoricamente, não a fará desabar em uma festa, a menos que seja utilizada “como um trampolim de piscina, de forma proposital. Em uma sacada não projetada para isso, se as pessoas ficarem pulando, os limites de sobrecarga podem ser ultrapassados significativamente, podendo causar problemas sérios estruturais.

As estruturas costumam avisar quando estão sobrecarregadas: deformações, fissuras, trincas



Varandas se transformaram numa extensão da sala

e estalos são sinais de que algo vai mal. Mas nem sempre as estruturas dão esses sinais antes dos acidentes.

**MANUTENÇÃO** - Sacadas, terraços e marquises sofrem com a ação do tempo, por estarem ao ar livre. Por isso, as impermeabilizações desses locais devem funcionar adequadamente, evitando a penetração de umidade no concreto e a consequente oxidação das armaduras, sua

perda de seção, deformação da estrutura e até mesmo sua ruína a médio ou longo prazo. Considera-se também que os agentes agressivos são hoje muito mais intensos do que há algumas décadas, o que resulta na deterioração natural das estruturas.

Por estarem na face superior da laje, as fissuras podem acumular agentes agressivos e induzir a corrosão da armadura. Se não evitada, essa corrosão pode le-

var a laje à ruína, mesmo que não haja sobrecarga. Evidentemente, uma laje mais solicitada do que o normal fissurará mais e acelerará esse processo. A manutenção deve controlar a existência das fissuras e seus regimes de “seco e molhado”, o que poderá acelerar a corrosão, com a perda de seção das armaduras e da capacidade resistente da laje.

Há uma espécie de acomodação da sociedade no que diz respeito à manutenção preventiva de estruturas. Há uma necessidade urgente de aprovação e cumprimento de leis específicas para vistorias em sacadas e marquises, para que a segurança da população não seja ameaçada.

\*Jornalista

**Qualquer interferência na sacada, por mais inofensiva que possa parecer, deve ser acompanhada por um especialista**

## CLASSÍNDICO

NOSSO CADERNO DE CLASSIFICADOS TRAZ UMA INFINIDADE DE EMPRESAS QUE PRESTAM SERVIÇOS E VENDEM PRODUTOS PARA CONDOMÍNIOS.

A MAIORIA DELAS, ANUNCIA CONOSCO HÁ VÁRIOS ANOS E TEM PRESTADO BONS SERVIÇOS PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS.

NA HORA DE COMPRAR OU SOLICITAR ORÇAMENTOS, DÊ PREFERÊNCIA AOS NOSSOS ANUNCIANTES!

**UTILIZE O NOSSO CLASSÍNDICO!**

> **Administração** Por Cleuzany Lott



# Abaixo-assinado não elege e nem retira síndico do cargo

**Passar de porta em porta pedindo assinatura dos vizinhos nem sempre gera o efeito desejado, quando se trata de decisões em condomínios.**

O síndico é eleito pelo voto, assim como os representantes políticos. A legislação não faz exigências ao candidato. O artigo 1.347 do Código Civil estabelece apenas que a assembleia escolha um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se. Entretanto, a responsabilidade exigida e os desgastes físico e emocional deixam o cargo pouco atrativo. Mesmo assim, alguns candidatos tentam burlar o processo eleitoral, recorrendo ao abaixo-assinado, para alcançar a vaga ou perpetuar na sindicância, inibindo outros pretendentes.

A rotina do administrador pode interferir no comportamento das pessoas, contudo, a relação do síndico com os condôminos depende de alguns fatores. O tamanho, o padrão do condomínio e o modelo de administração estão entre eles, assim como o perfil do síndico e a disponibilidade dele para se dedicar ao atendimento dos moradores.

Nos prédios de alto padrão, a estrutura de apoio ao gestor costuma ser completa. Semelhante a uma empresa, o síndico nomeia um ou mais gerentes e zeladores. O gerente é o responsável pela administração dos funcionários, do almoxarifado, da limpeza e manutenção dos equipamentos, reportando ao síndico as situações mais graves.

**ESTRUTURA** - Nos empreendimentos de médio padrão, o zelador fica na linha de frente, colaborando com a administradora e moradores, deixando para o síndico as decisões administrativas mais relevantes. Já nos prédios de padrão simples, às vezes o síndico conta com uma administradora para auxiliá-lo; porém, há outros em que ele se

encarrega de todas as obrigações, contando ou não com um subsíndico ativo. Independentemente da classificação, o convívio com os moradores e colaboradores facilita a construção da imagem do síndico.

Por analogia, o síndico é o prefeito da comunidade condominial. Sob a responsabilidade do eleito está a gestão do empreendimento, que inclui defender os interesses comuns dos condôminos, fazendo valer o estatuto e o regimento interno, a contratação de pessoas e empresas terceirizadas, além da elaboração e controle do orçamento anual do condomínio.

A maioria das decisões do síndico é deliberada em assembleia. Todavia, existem demandas que dispensam a avaliação dos condôminos. O abaixo-assinado surge quando um grupo quer chamar a atenção para uma solicitação. O documento é o mesmo modelo elaborado por cidadãos reivindicando obras ou serviços aos representantes políticos ou públicos.

**EFEITO JURÍDICO** - Nos condomínios, duas práticas são comuns: o pedido de permanência ou destituição do síndico e a redução da taxa condominial. Em nenhum dos casos o documento surte efeito jurídico. As assinaturas coletadas de porta em porta servem apenas como uma pesquisa de opinião, mas de forma alguma substitui a assembleia onde os assuntos são deliberados.

Em nenhum momento o Código Civil ou o capítulo destinado ao condomínio faz referência ao uso do abaixo-assinado, mas o instrumento pode funcionar como um pedido de convocação de assembleias extraordinárias para discussão e votação de um tema, conforme estipula o artigo 1.355 do CC.



Abaixo-assinado é uma ótima ferramenta de pesquisa

Ao elaborar o documento, são necessárias a identificação e a assinatura de um quarto dos proprietários em dia com a cotas condominiais, justificando a urgência e a gravidade do assunto que requer a reunião. Dessa forma, o síndico será forçado a providenciar o chamamento dos demais condôminos, pois a omissão do representante legal será suprida pelos coproprietários.

\* Jornalista, publicitária, diretora da Associação de Síndicos, Síndicos Profissionais e Afins do Leste de Minas Gerais (ASALM) e pós-graduanda em Direito Imobiliário e Direito Condominial.

**Em nenhum momento o Código Civil ou o capítulo destinado ao condomínio faz referência ao uso do abaixo-assinado**

## ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM DIREITO CONDOMINIAL

Cobranças extrajudiciais e judiciais

Ações e defesas judiciais

Adequação de convenção e regimento interno do condomínio

Participação em assembleia

Parecer e consultoria jurídica



(31) 3226-9074  
www.gouveaadv.com.br  
contato@gouveaadv.com.br



## CONTRATE A RODO PARK PARA GERENCIAR O ESTACIONAMENTO DO SEU CONDOMÍNIO

MANOBRISTAS PROFISSIONAIS

Consulte-nos para uma visita:

☎ 31 3222-1355

www.rederodopark.com.br

+

RENDA EXTRA

+

SEGURANÇA

+

CONFORTO

> **É bom saber** *Da Redação*

# Exposição de lista de devedores pode gerar indenizações

A inadimplência é, sem dúvidas, o maior problema enfrentado por síndicos de condomínio. Para reverter essa situação, a cobrança deve ser feita para conduzir o inadimplente ao pagamento de seus compromissos pendentes. Isso pode e deve ser feito. Contudo, é preciso verificar a forma como esse chamamento é feito.

Expor publicamente a condição de inadimplente, perante a lei, é interpretado como um constrangimento e o síndico pode ser responsabilizado e penalizado judicialmente por isso. Portanto, a cautela e o bom senso são essenciais nesses casos. Ainda que haja pressa para se receber os débitos, o síndico deve evitar os excessos para não ter de responder por isso no futuro.

**SPC** - Igual cuidado deve ser tomado na hora de dar baixa nos pagamentos efetuados. Não são incomuns os casos em que a administradora de condomínio ou o próprio síndico realizam cobranças indevidas. Ou ainda o

pior: chegam a negativar o nome de condôminos adimplentes em órgão de proteção ao crédito como SPC e Serasa por engano.

Anos atrás a 4ª Câmara Civil do TJSC desconstituiu sentença e julgou extinta, sem análise do mérito, ação de demanda proposta por morador de um edifício que buscava indenização por danos morais de uma empresa prestadora de serviços condominiais, após ter seu nome lançado em lista de devedores afixada no hall do edifício onde reside. Ele demonstrou nos autos estar com as contas rigorosamente em dia.



**Não são incomuns os casos em que a administradora de condomínio ou o próprio síndico realizam cobranças indevidas**

A decisão do TJSC levou em consideração a ilegitimidade passiva da empresa – deveria figurar nesse polo o síndico ou mesmo seus conselheiros. “A elaboração de documento contendo a informação equivocada de que o autor está inadimplente não se confunde com a sua fixação em área pública do prédio”, distinguiu há época, o ex-dembargador Jorge Luis Beber, relator da matéria.

**UNANIMIDADE** - A decisão da câmara destacou que o contrato do condomínio com a empresa é para a prestação de serviços contábeis, sem nenhuma referência a administração condominial. “Se dano houve à honra e à imagem do autor em razão da fixação da relação de devedores em área pública, esse se deveu à conduta adotada pelos gestores do condomínio edilício”, reiterou Beber. A decisão foi unânime (Apelação Cível n. 2015.024784-8).

O ônus nesse caso recaiu totalmente no síndico por ter feito uma divulgação pública identificando o condômino erroneamente como inadimplente, gerando um constrangimento.

> **É bom saber** *Da Redação*

# Casos de assédio moral devem ser combatidos no condomínio

**Assédio moral é definido como toda e qualquer conduta abusiva que atente, por sua repetição ou sistematização, contra a dignidade ou integridade física ou psíquica de uma pessoa, ameaçando seu emprego ou degradando o clima de trabalho.**

Atualmente, temas como esse vêm sendo muito debatidos pela sociedade e é uma obrigação do síndico combater práticas abusivas como essa dentro dos condomínios, seja ele como parte opositora da relação ou como testemunha conivente.

**COMO IDENTIFICAR** – Situações que envolvem preconceito, imposição de constrangimentos e humilhações, autoritarismo e até mesmo ameaças já devem soar o alarme de possíveis casos de assédio. O assédio está claramente presente em práticas agressivas, tais como ignorar problemas de saúde dos funcionários, agredir verbal ou fisicamente, acusar o empregado injustamente sem possuir provas da falta, constrangê-lo individual ou publicamente, atribuir tarefas que não competem ao cargo dele ou sobrecarregá-lo.

Deve-se ressaltar que o assédio pode se manifestar também em ocasiões mais sutis, mas que igualmente acarretam prejuízos aos trabalhadores: vigiar excessivamente um funcionário, como, por exemplo, proceder revista de seus bens pessoais e revista íntima, espalhar rumores e boatos sobre o indivíduo, fazer acusações sem provas, incentivar discórdia entre colegas de trabalho. É importante destacar que para configurar-se como assédio moral a prática deve ter um caráter repetitivo e não ser apenas um caso isolado.

Esse tipo de relação abusiva tanto pode envolver pessoas em níveis hierárquicos diferentes (do síndico para um funcionário qualquer ou do gerente do condomínio para um subalterno, por exemplo), como também ser entre colegas de

trabalho. No contexto dos condomínios, há ainda os abusos cometidos por parte de moradores para com funcionários em situações como solicitar que executem funções que não fazem parte do rol de atividades do cargo deles.

**RESPONSABILIDADE CIVIL** – Para se realizar uma denúncia formal à Justiça do Trabalho, é necessário obviamente reunir provas. Os síndicos podem ser responsabilizados nos casos em que, mesmo tendo conhecimento das situações de assédio moral, não tomam nenhuma atitude com o intuito de coibir ou contornar os comportamentos abusivos de



moradores ou funcionários que estejam cometendo tais atos.

Outra situação é a que o próprio síndico é quem comete o assédio e nesse caso, sendo provada sua má

conduta, ele responderá por seus atos, arcando com os custos arbitrados por um juiz, possivelmente pagando uma indenização à parte lesada. É válido mencionar que também em edifícios cujos funcionários são terceirizados, mantêm-se os mesmos entendimentos sobre a conceituação de assédio moral, de modo que o fato de o condomínio não ser diretamente o contratante do empregado não abre prerrogativas para que ele seja maltratado em seu ambiente de trabalho.

**Ter consciência de que a segurança é um trabalho conjunto ajuda os síndicos a demandarem atenção em outras questões relativas ao prédio.**

> **Comportamento** Por André Resende

# Brasil tem mais de 421 mil síndicos e a maioria é de mulheres

Um estudo feito pela Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp) apontou o perfil dos síndicos no Brasil. De acordo com o documento, mais de 68 milhões de brasileiros vivem em condomínios que são administrados por 421.391 síndicos e síndicas. O mercado no geral movimenta aproximadamente R\$ 165 bilhões por ano, seja de forma direta ou indireta.

O crescimento no número de pessoas morando em condomínios fez com que a função de síndico, que antigamente era mais comum de ser ocupada por aposentados ou donas de casa, exigiu uma adaptação no mercado, fomentando desta forma a função do síndico profissional. Empresas administradoras de condomínios e síndicos profissionais passaram a ocupar mais essa função que antes era delegada a algum morador do prédio.

Com base nesta nova realidade dos condomínios, a Abrassp montou um relatório que mostra

um panorama do perfil dos síndicos pelo Brasil. No recorte por gênero, por exemplo, as mulheres são maioria na função, com cerca de 216 mil (51% do total), enquanto os homens são 205 mil (aproximadamente 49%).

**EXPERIÊNCIA** - Outro dado interessante é a faixa etária predominante. A maior parte dos síndicos e síndicas do país, cerca de 46%, têm de 46 a 60 anos. Porém, um perfil de administradores de condomínios mais jovem também foi mostrado pela pesquisa, entre 31 e 45 anos, corres-



A cada dia mais síndicos profissionais ocupam a função nos condomínios

**Empresas administradoras de condomínios e síndicos profissionais passaram a ocupar mais essa função que antes era delegada a algum morador do prédio.**

pondendo a 23% do total. Idosos, acima dos 61 anos, e jovens, abaixo dos 30 anos, aparecem em seguida, sendo 19% e 12%, respectivamente.

Na divisão por estados, por sua vez, naturalmente São Paulo aparece com o maior número de síndicos e síndicos profissionais, tendo em vista que se trata da cidade mais populosa e, conseqüentemente, mais verticalizada do Brasil. São 123.874 síndicos e síndicas, sendo 7.758 profissionais, no estado. Rio de Janeiro, com 39.189 síndicos, e Minas Gerais, com 39.127 síndicos, fecham a lista dos três estados brasileiros com maior número de pessoas responsáveis por administrar condomínios. Por outro lado, os estados do Amapá, com 987 síndicos, Roraima, com 1.021, e Acre, com 1.254, fecham a lista das unidades da federação com menor número de síndicos.

\*Jornalista

> Da Redação

## Condôminos são responsáveis por seus visitantes

O edifício Copan é um dos condomínios mais conhecidos da capital paulista não apenas por ter sido projetado pelo renomado arquiteto Oscar Niemeyer, mas também por suas dimensões. São mais de dois mil moradores. Com tanta gente, não é de se surpreender que haja um grande fluxo de visitantes entrando e saindo do prédio

São 1.160 apartamentos distribuídos em seis blocos. Toda essa movimentação pode trazer alguns transtornos. Em 2013, uma moradora do Copan recebeu uma multa de R\$ 678,00 do condomínio e o motivo foi o fato de um casal ser flagrado fazendo sexo nas escadas que dão acesso ao terraço. Os desinibidos em questão eram visitantes da condômina. A moradora alegou que o casal entrou no edifício com autorização, porém não desceram no andar da amiga, mas no último do prédio. Mesmo assim, a multa foi aplicada.

**PROBLEMAS** - O condômino, seja ele proprietário ou inquilino, tem por obrigação respeitar as normas, a convenção e o regulamento interno do condomínio. O mesmo vale para as pessoas que com ele residem, ou se hospedam. Todos têm igual

obrigação e, se assim não acontecer, o proprietário do imóvel deve ser responsabilizado pelos atos ou omissões de seu hóspede ou qualquer morador a qualquer título na sua residência. É o que explica o advogado atuante na área de Direito Imobiliário, Carlos Samuel de Oliveira Freitas, “a pessoa sendo proprietária e constando o seu nome no registro de imóveis é a responsável por quem coloca dentro do condomínio. Para evitar problemas dessa natureza, é importante informar o locatário, morador, hóspede ou qualquer pessoa que frequente seu imóvel, das regras e obrigações constantes da convenção e do regulamento interno do condomínio. As atitudes em desacordo com as normas serão sempre de responsabilidade do condômino e, se for o caso, as penalidades repassadas a



quem as causou. Ou seja, no caso de atitudes indevidas do morador, quem lida com as dívidas causadas é ele”.

**INQUILINO** - Em caso de locação, o inquilino – por força da Lei do Inquilinato (lei 8.245) – tem por obrigação respeitar e acatar as normas internas do condomínio, como prevê o artigo 23 desta lei no seu

inciso X: “Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos”. Por ser norma legal, não se admite alegar desconhecimento, independentemente de estar ou não especificado no contrato, o responsável pelos danos é o proprietário, afinal, o imóvel está em seu nome. Porém o pagamento poderá e deverá ser repassado ao inquilino, por ele ser o causador.

**É importante que o síndico estabeleça regras para o uso do grupo, tendo em vista a relevância do canal**

De com o advogado, os incidentes de danos ou constrangimentos causados por visitantes são pouco comuns e eventuais. “Quando ocorre, o condômino é e sempre será compelido a reparar, uma vez que o dano é originado por pessoa trazida ao condomínio por seu intermédio, não cabendo aos demais condôminos arcarem com o pagamento dos reparos provocados por terceiros estranhos. Em alguns casos, o próprio convidado arca com as despesas. É tudo uma questão de bom senso e diálogo”, comenta o especialista. Freitas acrescenta que caso a situação não seja decidida de maneira “amigável”, o condômino poderá vir a ser cobrado judicialmente pelos estragos provocados por si ou seus visitantes.

Para Carlos Samuel, a conduta ideal seria que o visitante não transitasse pelo condomínio sem estar acompanhado do condômino anfitrião. “Essa postura se torna importante, inclusive, para segurança dos demais moradores do prédio, que podem se sentir incomodados com a presença de ‘estranhos’ transitando pelo condomínio”, conclui.

> **Gestão** Por André Resende

# Grupo do condomínio usado para divulgar produtos e serviços

O conhecido grupo do WhatsApp do condomínio, quase uma instituição para quem mora em edifícios residenciais, eventualmente pode exigir do síndico algumas delimitações e o uso do bom senso. Em alguns casos, pode haver algum morador do prédio que aproveite o canal para divulgar produtos ou serviços que possa oferecer aos demais condôminos.

Nestes casos, é importante que os síndicos estabeleçam regras para esse tipo de divulgação. Entretanto, especialistas apontam que esse tipo de prática estimula o empreendedorismo, o consumo local do microempreendedor, além de melhorar o relacionamento entre os próprios condôminos.

Desta forma, é importante que o síndico estabeleça regras para o uso do grupo,

tendo em vista a relevância do canal, ajustando combinados e boas práticas para se evitar abusos, bagunça e responsabilidades. Assim, como se recomenda evitar assuntos polêmicos de antagonismo, religiosos, políticos e que possam expor a intimidade de qualquer pessoa, ajustar os temas que serão abordados no grupo é salutar para a própria comunidade.



É importante que o síndico estabeleça regras para o uso do grupo, tendo em vista a relevância do canal

Entre os assuntos que vale a pena o combinado, está a possibilidade de vender ou não produtos ou serviços e, se permitido, como essa exposição deva ser feita. O importante é combinar e limitar exageros, as regras de fornecedores permitidos, volume e periodicidade de anúncios. O modo de negociação é importante, assim como também estabelecer que os pagamentos serão ajustados entre as partes e que o condomínio não tem nenhuma responsabilidade quanto a isso ou à qualidade do produto e ou serviço.

\*Jornalista

Da Redação

## Moradores devem acompanhar gestão da administradora

A contratação de uma administradora de condomínios é uma opção bastante procurada, não para substituir a figura do síndico, mas para auxiliá-lo nas atividades práticas e burocráticas que requer a administração de um prédio.

Assessoria contábil, serviço de emissão de boletos e cobranças, realização de assembleias, bem como outras necessidades do condomínio são serviços oferecidos por empresas desse gênero.

**CUIDADOS** - A contratação de uma administradora deve passar por uma análise cuidadosa, uma vez que ela estará em íntimo contato com as receitas geradas pelos contribuintes. Antes de barganhar e tentar baratear ao máximo as taxas cobradas pelo contrato, o síndico e os condôminos devem estar atentos à credibilidade da empresa, procurando saber referências sobre sua reputação antes de fechar negócio.

Casos de fraude e má fé praticadas por empresas que administram condomínios chegam à Justiça causando

desgaste. É o caso, por exemplo, de um residencial na cidade de Curitiba (PR) que em 2018, acusou a administradora de ter se apropriado indevidamente de uma quantia de quase R\$ 120.000 proveniente de taxas pagas por moradores.

Segundo denúncia dos próprios condôminos, o dinheiro que deveria ser usado nas despesas do prédio ia para a empresa, que transferia dinheiro da conta, mas também o dinheiro do fundo de reserva e o dinheiro da poupança do condomínio. A fraude foi descoberta ao se verificar que as despesas do prédio não estavam sendo pagas há dois meses.

**DENÚNCIA** - De acordo com os denunciante, a administradora forjou boletos e



A gestão das administradoras deve ser acompanhada de perto pelo síndico e Conselho Fiscal

relatórios, que faziam os pagamentos serem depositados diretamente na conta da empresa e também simulavam que as contas estavam em dia, mas não estavam e foi por isso que os moradores descobriram o crime, pois a luz e a água estavam prestes a serem cortadas. Diante do estranhamento, eles foram ao banco e encontraram as contas do condomínio zeradas. Foi quando o caso foi parar na Justiça e deve demorar algum tempo até ser esclarecido.

A gestão das administradoras deve ser acompanhada de perto pelo síndico e Conselho Fiscal. A fiscalização deve ser permanente, sempre cobrando os comprovantes de pagamento das despesas do prédio, bem como extratos e demonstrativos de movimentações financeiras nas contas do condomínio. A administradora trabalha pelos interesses do coletivo e não pode se negar a fornecer quaisquer informações que digam respeito ao condomínio.

> **Áreas comuns** Da Redação

# Vidros existem para brilhar

**De longe, eles podem estar limpos. Mas, ao se aproximar dos vidros, eles podem estar sujos e com manchas de gordura. A limpeza de vidros das áreas comuns exige técnicas e produtos que garantem um ambiente transparente e livre de sujeira.**

As janelas terão uma aparência melhor se forem limpas regularmente. Em condomínios, elas estão presentes, normalmente, em salões de festa, *playgrounds*, áreas de circulação; ou seja, em locais de trânsito constante de visitantes e moradores, o que justifica um tratamento especial às janelas. Sem falar na vidraça das sacadas, hoje muito comuns.

Muitos produtos comerciais próprios para lavar janelas deixam-nas limpas, mas o procedimento deve ser realizado com muito cuidado para que a madeira ou alumínio seja preservado, pois nesse tipo de estrutura podem prejudicar a pintura ou o verniz.

Um ambiente bem conservado é sempre motivo de admiração. O mesmo pode ser aplicado aos vidros que quando limpos e conservados, ajudam a valorizar o imóvel por inteiro, reforçan-

do assim a importância de uma atenção maior na manutenção e limpeza periódica.

**VIDA ÚTIL** - Uma boa prática de manutenção e limpeza é fundamental para prolongar a vida útil do vidro. Procedimentos incorretos podem comprometer o revestimento de proteção e ocasionar o aparecimento de manchas decorrentes da oxidação, contribuindo para a rápida deterioração do vidro. Limpá-lo com água morna, aplicada com um pano é o procedimento mais simples e seguro, não deixando as bordas do espelho úmidas após a conclusão da limpeza.

Uma das principais dúvidas de funcionários de condomínios e síndicos é quanto aos produtos a serem utilizados, pois é muito comum o aparecimento de manchas em suas bordas. Não são recomendados produtos ácidos ou alcalinos para a limpeza do es-



Limpeza deve ser executada com produtos não abrasivos

pelho após sua instalação, pois eles podem atacar e comprometer a superfície, as bordas e até o revestimento posterior do espelho. Os produtos de limpeza abrasivos (lixas, por exemplo) também estão proibidos.

**O QUE USAR?** - Se optar por produtos de limpeza de vidro, pre-

ferir os neutros, que não contêm amoníaco ou vinagre. Nunca borrifar qualquer produto de limpeza diretamente no espelho. Em vez disso, aplicá-lo antes em um pano macio.

Seja jateado, cristal, espelho, comum ou em janelas, o certo é que cada tipo de vidro possui um truque diferente que facilita

na hora da limpeza. Se for necessário, repetir os procedimentos 2 ou 3 vezes, deixando o material secar entre cada lavagem.

Para os vidros comuns, existe um produto bastante comum ao dia a dia que ajuda na remoção de manchas. Trata-se do vinagre branco, diluindo-o, em partes iguais, em água quente. Quando o vidro estiver muito sujo ou engordurado, limpá-lo antes com papel toalha ou lavá-lo com água e sabão. Não deixar o vidro secar ao sol, pois o processo costuma resultar em manchas. Jornal amassado pode ser usado para dar brilho. Além do vinagre, para a limpeza de espelhos ou outras superfícies planas de vidro, devem ser feitos movimentos horizontais, assim as manchas ficam perceptíveis, facilitando a retirada.

A dica para a limpeza de vidro jateado é não usar nada com solvente ou amoníaco. Estas substâncias podem danificar a impressão. Se a sujeira não for tão visível, utilizar uma mistura com 3 partes de água para uma de álcool. Se necessário, lave antes com água e sabão neutro. Não utilizar substâncias coloridas como sabão em pó ou detergente, pois podem manchar a parte porosa.

Uma boa prática de manutenção e limpeza é fundamental para prolongar a vida útil do vidro

Por André Resende

# Cuidados que os condomínios podem adotar no combate à dengue

**Com o aumento do registro de casos de dengue no país, uma força-tarefa vem sendo empregada para reduzir os focos de proliferação do mosquito transmissor. No caso dos condomínios, espaço compartilhado por várias famílias, os cuidados para prevenção ajudam a reduzir os casos.**

A Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC) tem intensificado o alerta sobre a importância da prevenção dentro desses espaços coletivos. A entidade congrega as maiores administradoras de condomínios do país e é responsável por 53% de sua gestão, só na Grande São Paulo.

**FOCOS** - “Os condomínios, com sua densidade populacional e estrutura física complexa, representam um desafio no combate à dengue. Áreas comuns, como jardins, piscinas, caixas d’água e até mesmo apartamentos desocupa-

dos, podem se tornar locais propícios para a reprodução do mosquito”, diz o presidente da AABIC, José Roberto Graiche Júnior.

A responsabilidade de combater os focos de dengue dentro dos condomínios é compartilhada entre moradores, síndicos, administradoras e equipes de manutenção. “Ações simples, como a eliminação de recipientes que acumulam água, a limpeza regular de áreas comuns e o monitoramento de pontos de possível proliferação, são cruciais para evitar a disseminação do mosquito”, explica.

Para o síndico é importante manter o escoamento de água desobstruído, por isso é preciso fazer manutenção de calhas, lajes e marquises. Garagens e *playgrounds* também são áreas que podem acumular água, os cuidados com as canaletas e calhas também é válido.

Caso o condomínio tenha uma piscina, é preciso redobrar a atenção. Além de rea-



Os condomínios, com sua densidade populacional e estrutura física complexa, representam um desafio no combate à dengue

lizar o tratamento adequado da água, guarde em um espaço fechado ou cubra os objetos que podem acumular água parada, como por exemplo, espreguiçadeiras, cadeiras e guarda-sol. Os brinquedos do playground também devem ser constantemente monitorados para evitar que se transformem em potenciais criadouros.

Para síndicos e administradoras, além dos cuidados no ambiente, é fundamental orientar moradores e funcionários para que todos ajudem a cuidar dos trabalhos de prevenção à doença, uma vez que os apartamentos também podem ser foco. Usar cartazes nos elevadores e quadros de avisos com dicas de prevenção ajudam no trabalho de comunicação.

\*Jornalista

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



- Administração personalizada
- Assistência jurídica
- Contratação de pessoal
- Participação em assembléias
- Planejamento anual

**DR. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

**3287-2015**

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi  
www.ourovelhoadm.com.br



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembléias  
Empresa com 20 anos no mercado

**3241-1283 / 99177-1451**  
www.conservadoraclassea.com.br



**39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**

PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2623**  
www.metodica.com.br



**GESTÃO CONDOMINIAL IDEAL PARA SEU CONDOMÍNIO**

- Prestação de contas e contabilidade
- Área fiscal e folha de pagamento
- Geração de boletos e cobranças
- Assessorias, planejamento e reuniões
- Acessos via app, site e serviços on line

**(31) 99388-0014**  
contabilidade@hoffmam.com / www.hoffmam.com

ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembléias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newvis.com.br



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 2516-7008 - kenio@kenloperelraadvogados.com.br



**GOUVÊA ADVOGADOS**

- Cobranças Administrativas e Judiciais;
- Adequação de Convenção e Regimento Interno;
- Participação em Assembleia;
- Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvares Cabral, 510 - Lourdes  
www.gouveadv.com.br  
contato@gouveadv.com.br

**3226-9074**



Assessoria a condomínios  
Regularização de empregados  
Alteração de convenção e regimento interno  
Participação em assembleias

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702  
**3292-7739/98744-5766 (oi)**  
**99106-1304** (tim) whatsapp  
saviomares@hotmail.com

ADVOGADOS



**COMO FAZER DO SEU CONDOMÍNIO UMA COMUNIDADE SOLIDÁRIA E AMIGA**

- Assembleias • Assessoria Jurídica
- Convenção e Regimento Interno
- Inadimplência • Relações Trabalhistas

**(31) 3526-0706 / 99738-5456**  
Filizolaadvogados.com.br | filizolaadvogados  
RUA BERNARDO GUIMARÃES, 2957 | BARRO PRETO



**Colem & Rocha**  
Sociedade de Advogados

Dr. Fernando: (31) 99979-5580  
Dr. Rodrigo: (31) 99141-9161  
colemrocha.adv@gmail.com

- Cobranças judicial e extrajudicial
- Elaboração e adequação de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias
- Ações trabalhistas e relações condominiais
- Consultoria e assessoria jurídica condominial



CONSULTORIA E ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS, COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL

CONTATOS  
**31 2551-5355**  
**31 99948-8442**

ALARME



**HL Interfones Ltda.**

**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**

- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

**3462-6867 | 3411-2797**  
www.hlinterfones.com.br

ARQUITETURA



**ANDRÉ RICARDO**  
ARQUITETURAS

(31) 98801-8927  
Excelência em Projetos de Reformas, Arquitetura, Engenharia e Interiores

AUDITORIA



**JCM CONSULTORES** AUDITORIA CONDOMINIAL

TRANQUILIDADE PARA O SÍNDICO E TRANSPARÊNCIA PARA OS CONDOMÍNIOS!  
FAÇA A AUDITORIA DE CONTAS DO SEU CONDOMÍNIO COM A JCM

Orçamento: pedrooliveira@jcmconsultores.com.br  
**(31) 99613-0902**

AVCB



Elaboração de Projetos  
Renovação AVCB  
Recarga de extintores  
Manutenção em sistemas de incêndio em geral

**TURCI**  
ENGENHARIA CONTRA INCÊNDIO

(31) 2523-6843 (31) 98883-9658  
@turciengenharia www.turciengenharia.com.br

AVCB



**PREVENÇÃO A INCÊNDIO**

- Obtenção de AVCB
- Projetos de PCIP
- 17 Anos de Mercado

**31 3234-0426**  
www.conexaoengenharia.com.br / comercial@conexaoengenharia.com.br



**MUP**  
Projetos Contra Incêndio

**AVCB / CLCB**  
Elaboração de Projetos  
Renovação de AVCB  
Execução de Projetos  
Laudo Técnico e Vistoria

(31) 99819-3006  
Contato@mupincendio.com.br

BOMBAS



**CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS**

Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
www.paraisodasbombas.com.br  
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SALINA - PRODUTOS PARA PISCINAS

**(31) 3270-9633**  
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores

Contrato de manutenção  
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665**  
**3272-3865**

PLANTÃO 24 HORAS  
**31 99983-1021**



**ATUAL BOMBAS**  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS  
VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

**(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154**

CESTA BÁSICA



**Nutritiva**  
Cestas de Alimentos e de Natal

cestanutritiva@gmail.com  
**3429-8600 98381-0787**

CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
Recepcionista | Mão de obra especializada

**À frente em Facility Service**  
**31 3503-1212**  
www.jbconservadora.com.br  
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários



**DMX**  
Terceirização de Serviços

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO  
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.  
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



- ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS;
- SINDICO PROFISSIONAL;
- CONSERVAÇÃO E LIMPEZA;
- PORTARIA E VIGIA;
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS;
- LIMPEZA PÓS OBRA E MUITO MAIS...

📍 Rua Catete, 11 - Barroca 📞 (31) **3296-3628**  
 📧 comercial2@3dterceirizacao.com.br 📞 (31) **99991-3628**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS**  
 CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA CONDOMÍNIOS

- Laudo e Vistoria de Inspeção Predial - Diagnóstico do Estado de Conservação
- Prioridades na Reforma - Plano de Obras - Supervisão e Acompanhamento de Obras
- Laudo de Estabilidade e Monitoramento do Risco Predial - Vícios Construtivos
- Estudo-p/ Instalação: Ar Condic. / Indiv. de Água / Elevador / Energ. Fotovoltaica
- Regularização: Aprovação e Certidão de Baixa - Vistoria para Locação de Imóvel

Antônio Azevedo Santos, Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrito no CREA / OABPE  
 azevedopericias@gmail.com  
 (31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055

**septem 7 engenharia**  
 Assessoria Técnica Especializada a Condomínios

- Inspeção Predial Total
- Plano de Manutenção Predial
- Laudos Periciais
- Pareceres

Eng. Civil  
 Evandro Lucas Diniz  
 (31) 98892-7710  
 septem@septem.eng.br | www.septemengenharia.com.br

**A H S ENGENHARIA E CONSULTORIA**  
 LAUDOS TÉCNICOS - INSPEÇÃO PREDIAL - PATOLOGIA EM ESTRUTURAS - VISTORIA CAUTELAR - ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL - EXECUÇÃO DE PROJETOS PARA AVCB

(31) 3225-1758 / (31) 99137-1350  
 www.skilleng.com.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**  
 Reformas com Qualidade  
 MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
 Revestimento - Impermeabilizações  
 Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas  
 (31) 3337-2880 / (31) 99797-2880

**ribeiro e moura**  
 Engenharia Empreendimentos e Construções Ltda.

- CONSTRUÇÃO EM GERAL
- CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
- ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
- REFORMAS PREDIAIS E RESIDENCIAIS

Fachadas; Impermeabilizações; Telhados; Pisos de Garagem; Elétrica; Hidráulica.  
 (31) 3241-1047 / (31) 99897-9056  
 rimoura@rimoura.com.br / www.ribeiromoura.com.br

**PACTO CONSTRUTORA**  
 Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
 contato@pactoconstrutora.com.br  
 www.pactoconstrutora.com.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**CONSTRUTORA JATO CLEAN** 3273-8048 / 99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
 REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
 APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
 VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**VOLGEN Clean**

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
 Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

**REFORMA PREDIAL**  
 DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

- LIMPEZA DE FACHADA -PINTURA
- PASTILHAMENTO-IMPERMEABILIZAÇÃO

(31) 98712-2106/99471-1393

**CONSTRUTORA LINHARES DE CASTRO** REFORMAS PREDIAIS 25 anos  
**3222-6500**  
 www.linharesdecastro.com.br

**REFORMA PREDIAL**

**MC Engenharia** 25 anos

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

**3296-8683** www.mc.eng.br

**OBRAS JÁ**

Reformas Prediais  
 Reformas em fachadas  
 Projetos e construções

**FINANCIAMOS SUA OBRA**  
 Financiamento sem burocracia

15 anos no mercado  
 Conheça mais em: [www.obrasjabh.com.br](http://www.obrasjabh.com.br)  
**2510-1447**

**ATO**

Engenharia e Construções IMPERMEABILIZAÇÕES  
 O mais importante é a satisfação dos nossos clientes

Experiência em lidar com todas as necessidades e exigências de um condomínio

Construções e Reformas  
 Faça um orçamento  
 www.atoengenharia.com.br | mucio@atoengenharia.com.br  
 (31) 3785-5545 / 984766515

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**PB** ESPECIALIZADA EM FACHADA  
 22 ANOS  
**PINHO BRAGA** REFORMA PREDIAL  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÃO PINTURAS EM GERAL  
**99312-0049** WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
 PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**GUIMARÃES**  
 SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Recuperação de fachada
- Laudos e perícias
- Recuperação estrutural

**3263-4065 / 99998-4872**  
 Av. Raja Gabaglia, 3502 / 201  
 guimaraessc.com.br

**AQUARELA ENGENHARIA** REFORMA PREDIAL

- Impermeabilização de caixa d'água
- Laudos periciais
- Reforço estrutural
- Reforma em geral

**3656-0366**

**BMS Engenharia**  
 31 99908-1144

- Limpeza de fachada • Construção e reforma • Impermeabilização
- Laudo pericial • Reforço estrutura

**LALM**  
 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES  
 Nossa competência sempre a seu lado

- REFORMAS
- CONSTRUÇÕES
- PERÍCIAS
- REFORÇO E RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS
- MANUTENÇÕES EM CONDOMÍNIOS, RESIDÊNCIAS, LOJAS, SALAS COMERCIAIS, PRÉDIOS E INDÚSTRIAS.

CREA MG 43.930-D  
 (31) 9 9963-6411 @lalm\_engenharia  
 lalmengenharia.com.br contato@lalmengenharia.com.br

**LDO ENGENHARIA**

Laudos técnicos, reforço estrutural, reformas.

www.LDOENGENHARIA.com.br  
**3646-0314**  
**98787-1110**

Empresa registrada no CREA nº 28248  
 Responsável Técnico  
 Lincoln Das Oliveiras  
 Engenheiro civil/perito  
 CREA 94060/MG

**REFORMA GERAL**  
 Especializada em recuperação estrutural de trincas e fissuras  
**31 99830-1642**

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**LACO**  
**ENGENHARIA**  
**REFORMA PREDIAL**  
**3422-4411**  
 FINANCIAMOS SUA OBRA

**KAIROS**  
 REFORMAS PREDIAIS LTDA  
 Email: Kairosreformas@yahoo.com.br  
 MANUTENÇÃO E PINTURA DE FACHADAS  
 IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
 FACILITAMOS O PAGAMENTO COM  
 PARCELAMENTOS  
 REGISTRO JUNTO AO CREA MG  
 (31) 99317-0204 98509-1891 CREA Nº 0001175173

**SKALA**  
 CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
 RESTAURAÇÃO DE FACHADA -  
 IMPERMEABILIZAÇÃO - TROCA DE  
 CAIXAS DE GORDURA E PASSAGEM  
 - HIDRÁULICA E ELÉTRICA - REFORMA  
 E MANUTENÇÃO DE TELHADO  
 - PINTURA EM GERAL  
 99457-6906 / 98823-7632  
 joabatistab291@gmail.com

**GONDIM**  
 construtora ltda Desde 1986  
 Construção e Reforma - Recuperação e reforço  
 estrutural - Diagnóstico, vistoria e inspeção  
**31 99974 9709**

**REFORMAS PREDIAIS**  
 • Limpeza de fachadas com hidrojateamento  
 • Fazemos grafiato e textura e eco granito em fachada  
 • Revestimento em geral na fachada  
 • Impermeabilização de fachada  
 (31) 3393-7234  
 (31) 9 9915-9081  
 (31) 9 8467-5097

**SSS REFORMAS E CONSTRUÇÕES**  
 • Construções • Elétrica e hidráulica  
 • Impermeabilização • Pintura  
 • Telhados em geral • Obras em geral  
 • Hidráulica em geral  
**(31) 99108-6801 - (31) 4141-9953**

**DS** Reforme a fachada  
 do seu prédio com  
 quem tem experiência!  
 ENGENHARIA E CONSULTORIA  
 Contate (31) 99814-5425 - Denis Silveira  
 (31) 99282-1895 - Pedro Serra

**AGÊNESIS** Engenharia  
 ALVENARIA, ACABAMENTO  
 HIDRÁULICA E ELÉTRICA  
 GESSO E PINTURA  
 REVITALIZAÇÃO FACHADAS, CADEIRINHA DE  
 RAPEL, IMPERMEABILIZAÇÃO, ANDAIMES  
**99343-0812 / 98832-6643**

CONSTRUÇÃO E REFORMA

**ESPAÇO**  
 TEXTURA E GRAFIATO  
**Fábrica de Revestimentos**  
 Textura Rústica Rolada  
 Grafiatos Acrílicos  
 Arenato Premium  
 Massa Corrida  
 Seladores  
 Brancos e Coloridos  
 (31) 3789-0044  
 (31) 99691-5916  
 www.espacotexturaegrafiato.com.br  
 contato@espacotexturaegrafiato.com.br  
 Av. Cristiano Machado, 10390-Floramarm-BH-MG

**PORTAL**  
 MÁRMORES • GRANITOS  
 Com padrões de excelência da extração ao processamento,  
 os materiais da Portal garantem superfícies sofisticadas e  
 resistentes elevando qualquer ambiente com  
 sua beleza atemporal.  
 TRABALHAMOS COM:  
 MÁRMORES  
 GRANITOS  
 QUARTZOS  
 QUARTZITOS  
 SUPERFÍCIES SINTÉTICAS  
 5154358850  
 Av. Cristiano Machado nº10400 - Floramarm  
 CEP: 1104002 - Belo Horizonte  
 portal.marmoresgranitos@gmail.com @portal.marmoresgranitos

DESENTUPIDORA

**Roterlimp**  
 Desentupidora  
 Limpeza de caixa de gordura | Desentupimento | Pintura em Geral  
 Dedetização | Limpeza e impermeabilização de caixa d'água  
 Detecção e retirada de vazamento | Limpeza e tratamento de fachada  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
 roterlimp@gmail.com | www.roterlimpmg.com.br  
 (31) 3278-3828 | (31) 98487-5067

ELEVADORES

MANUTENÇÃO  
 PREVENTIVA E  
 CORRETIVA,  
 MODERNIZAÇÃO E  
 REFORMAS EM  
 ELEVADORES  
**3222-6685**  
 Desde 1995  
**CONTROL**  
 ELEVADORES

ESTACIONAMENTO

**Rodo park**  
 ESTACIONAMENTOS  
 ADMINISTRAÇÃO DE  
 ESTACIONAMENTO  
 ROTATIVO  
 www.rederodopark.com.br  
 (31) 3222-1355 / (31) 99652-6306

EXTINTORES

**RIVAL DO FOGO**  
 PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO  
 Manutenção e recarga em extintores de incêndio  
 Credenciada junto:  
 Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG  
**3357-1000**  
 comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

GÁS

**PRIMEGAS**  
 GÁS CONFIÁVEL  
 É COM A SUPERGASBRAS  
 QUALIDADE, AGILIDADE E SEGURANÇA  
**QUE SÓ**  
 A LÍDER MUNDIAL TEM  
 RAPIDEZ NA ENTREGA  
 SEGURANÇA  
 EXCELENÇA EM ATENDIMENTO  
 QUALIDADE DO BOTTIJO  
 LIGUE E PEÇA O SEU!  
 31 3374-3313  
 SUPERGASBRAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPERTECMG**  
 Caixa d'água e reservatório  
 precisando de reparos?  
 Realizamos vistorias técnicas, reparos, troca de canos ou caixa d'água,  
 impermeabilização e limpeza em caixa d'água e reservatórios.  
 • Caixas em estruturas de concreto armado, metálicas, fibra de vidro e PVC;  
 • Injeção de resina Epóxi e gel de Poliuretano;  
 • Tratamento de trincas, fissuras e ferragens expostas;  
 • Vistoria realizada por engenheiro especialista;  
 • Empresa há 13 anos no mercado.  
 (31) 98585-5285 impertecmg@gmail.com

**Problemas com infiltração?**  
 Eliminamos infiltrações e preservamos a estrutura  
 PRATICIDADE E RAPIDEZ  
 SEM QUEBRADEIRA, SEM SUJEIRA  
 MAIS ECONÔMICO  
**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
**VEDAJATO**  
 Garantia de até 15 anos  
**31 3333-3390**  
 031 98714-3390  
 www.vedajato.com

INTERFONES

**ADAIR** INTERFONES  
 • Antena Coletiva • Circuito Fechado de TV  
 • Interfonia Condominial Intelbras/  
 HDL/Digital • Alarmes • Cerca Elétrica  
**(31) 99105-4219**  
 adairricardo@hotmail.com  
 CONTROLE DE ACESSO

INTERFONES

**HL Interfones Ltda.**  
**VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO**  
 • Alarmes • Serralheria  
 • Portões Eletrônicos  
 • Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina  
**3462-6867 | 3411-2797**  
 www.hlinterfones.com.br

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

**Cláudio Limpeza em Geral**  
 Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...  
**3141-6271 / 99859-5639**  
*Se Deus é por nós, quem será contra nós*

LIMPEZA DE FACHADAS

**VOLGEN Clean**  
**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**  
 www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

PORTARIA

**ZELARE**  
 PORTARIA E SERVIÇOS  
**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**  
 Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!  
 R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**31 34622033 / 31 99304-2086**  
 www.zelareservicos.com

PORTAS BLINDEX

**Blindex, Portas e Molas**  
 MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX  
 CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS  
 SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO  
**(31) 3392-9667 | 98895-8610 / 99692-9667**

REDES DE PROTEÇÃO

**HORIZONTE**  
 REDES DE PROTEÇÃO  
 TELAS MOSQUITEIRAS  
 CONCERTINAS  
**(31)3037-6676 (31)3143-6200**  
**(31)99160-9661**  
 @HORIZONTEREDESECONCERTINAS

SEGUROS

**VAI CONTRATAR OU RENOVAR O SEU SEGURO?**  
**VALENTIM** SEGUROS  
**(31) 99223-3424 / 3267-2099**

SEGURO/SINISTRO

**AZEVEDO PERÍCIAS**  
 CONSULTORIA TÉCNICA DE ENGENHARIA PARA SINISTROS EM SEGURO RESIDENCIAL  
 Laudo Pericial para Análise das Causas do Evento - Diagnóstico e Natureza do fato ocorrente - Comprovação e Levantamento dos Danos sofridos pelo Imóvel, seja parcial ou total - Análise de Estabilidade e Monitoramento do Risco - Proposta e Avaliação do Custo de Reparação - Supervisão e Acompanhamento de Obras  
 Antônio Azevedo Santos: Engenheiro Civil / Perito Mediador - Inscrição no CREA / IBAPE  
 azevedopericias@gmail.com  
**(31) 99996-1955 / WhatsApp: 99472-9050 / 3070-2055**

SERRALHERIA

**RV Serralheria e Metalúrgica**  
 NOSSA ESPECIALIDADE:  
 CORRIMÃO, GUARDA-CORPO • TRABALHAMOS COM FERRO E ALUMÍNIO • ANTIDERRAPANTE PARA ESCADAS ETC.  
 Serviço de acordo com as normativas da NBR. | **31 98660-5696**

SÍNDICO PROFISSIONAL

**SINDIFÁCIL**  
 Administração Imobiliária e Condomínios  
**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
**(31) 99969-7470**  
 www.sindifacilmg.com.br  
 sindifacil@gmail.com

**é síndico.**  
 É O SÍNDICO PROFISSIONAL QUE RESOLVE  
 Gestão eficiente, com foco na operação e comunicação como os condôminos.  
 eosindico eosindico.com  
 AV. PROF. MÁRIO WERNECK, 2900  
 SALA 204, BURITIS - BH MG  
**31 2115-4131**

SOLUÇÕES P/ VEICULOS ELÉTRICOS

**CARREGAR**  
 CARREGAR, referência em soluções para recarga de veículos elétricos!  
**31 3500-7900** www.carregar.net @carregaroficial

TELHADOS

**NEVES CALHAS**  
 Especializada em Construção e reforma de Telhados  
 Orçamentos sem compromisso.  
**3624-2895 | 98886-2895**  
 www.nevescalhas.com.br

**LIGUE TELHADOS:**  
**3432-7162 / 99705-5731**  
**FORTE CARAJAS**  
 construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

UNIFORMES

**CRISTINA UNIFORMES**  
 LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
 Uniformes de pronta entrega **(31) 3222-2250**  
 www.cristinauniformes.com.br

**28 anos ao lado dos síndicos e síndicas de BH e Região.**  
**Jornal do Síndico**  
**(31) 9 8481-7642**

**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa?**

SOMOS A SOLUÇÃO!



**Encarte fácil**  
**31 3337-6030**



# Administradora não pode oferecer serviços jurídicos

**Inúmeros condomínios têm sofrido prejuízos expressivos decorrentes das administradoras que, ferindo a lei, oferecem orientação jurídica inadequada aos condôminos, induzindo-os a erro, pois não têm condições de prestar um serviço que deve ser prestado exclusivamente por advogado, de forma independente e isenta.**

Em várias ações movidas pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) as administradoras de condomínio, empresas garantidoras de quotas condominiais, associações, sindicatos que atuam prestando serviços jurídicos foram condenados a se absterem de enganar os condôminos e associados. Em muitos casos, observamos que há choque de interesses entre a administradora (que é empregadora/parceira do advogado), que comete erros, desvios ou falhas que geram prejuízo ao condomínio, e o seu advogado. Essa ligação gera desconforto, pois o advogado fica constrangido em informar ao condomínio que deve processar a administradora, sendo comum ficar inerte para resultar na prescrição.

Para proteger os cidadãos e empresas que venham a necessitar de uma orientação jurídica, o legislador estabeleceu que o advogado deve ser independente, sem ligação com qualquer outra atividade, pois somente assim terá isenção para agir em defesa do cliente.

Entretanto, com o objetivo de captar os condomínios, há administradoras que se aliam às construtoras que deixam de tomar providências jurídicas fazendo os condôminos perder prazos para exigir a reparação dos vícios de construção e, em troca de receber indicações do construtor. Os condôminos, por ingenuidade, deixam os problemas jurídicos sob a responsabilidade do síndico ou administradora indicada pela construtora e, assim, consolidam prejuízos evitáveis com a contratação de advogado isento.

**LEGISLAÇÃO** - Com base nessa realidade, a Lei Federal nº 8.906/94 proíbe que qualquer empresa que tenha destinação que não seja exclusivamente a advocacia, venha a oferecer serviços jurídicos, conforme artigo 16: “Não são admitidas a registro nem podem funcionar todas as espécies de sociedades de advogados que apresentem forma ou características de sociedade empresarial, que adotem denominação de fantasia, que realizem ativida-

*des estranhas à advocacia, que incluam como sócio ou titular de sociedade unipessoal de advocacia pessoa não inscrita como advogado ou totalmente proibida de advogar. [...] § 3º É proibido o registro, nos cartórios de registro civil de pessoas jurídicas e nas juntas comerciais, de sociedade que inclua, entre outras finalidades, a atividade de advocacia.”*

Portanto, o advogado ligado à administradora ou a associação que age de maneira a favorecer a mercantilização ou que obtenha benefícios com a advocacia para captar condomínios ou associados, pode vir a responder por processo disciplinar na OAB, em decorrência de infração ao Estatuto da Advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil, Lei Federal nº 8.906/94, que no artigo 1º, inciso II, prevê que são atividades privativas do advogado a consultoria e a assessoria jurídica, sendo proibido uma administradora de condomínio figurar por um escritório de advocacia, pois conforme “§ 3º É vedada a divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade.”

**ÉTICA** - Não pode um advogado atuar dentro de uma administradora de condomínio, tendo em vista que ambas as atividades são incompatíveis entre si e sua prática configura infração ética, além de uma afronta aos artigos 5º, 7º e 39 do Código de Ética e Disciplina da OAB, podendo qualquer pessoa o denunciar na Comissão de Ética da OAB.

Não bastasse a infração ética praticada, tal conduta configura, também, uma concorrência desleal com os demais profissionais da advocacia, que enfrentam mais dificuldades de acesso ao mercado de trabalho, quando postos em concorrência com outros advogados vinculados a alianças ilegais com os condomínios.

Há diversos relatos de condomínios prejudicados ou com seus problemas agravados por estarem sob a administração de pessoas defensoras de interesses próprio

ou de terceiros, que não o dos condôminos, com a finalidade de evitar trabalho ou polêmica. Por meio de um parecer jurídico de “seu advogado parceiro” procura abafar o problema, evitando, assim, a realização de discussões numa assembleia, desdobrando-se em outros problemas.

Somente depois de alguns anos, os condôminos descobrem a perda de um direito pela prescrição, ou que determinado prejuízo poderia ter sido evitado se tivessem obtido uma orientação isenta de um advogado autônomo.

**CRIME** - A inconsequência de alguns diretores e gerentes de administradoras, bem como de síndicos profissionais pode vir a configurar crime, bastando a pessoa prejudicada fazer a denúncia às autoridades. Alguns agem como advogados ao emitir parecer jurídico ou elaborar documentos jurídicos, sendo que nesse caso exercem ilegalmente uma profissão. Essa conduta nos termos do Decreto 3.688/41, configura uma contravenção penal que prevê pena de prisão simples: “Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício”

Os condôminos devem ficar alerta sobre os riscos que têm corrido por deixarem de buscar uma orientação especializada nos momentos de conflito de interesses, na redação e na interpretação das convenções e dos regimentos internos. A experiência indica que devemos evitar a contratação de profissionais antiéticos. Todavia, se isso é ignorado, cabe ao contratante assumir os riscos.

Muitos condôminos provocam processos judiciais indevidos por seguirem os aventureiros que dão palpites em assuntos jurídicos, induzindo-os a assumir posturas equivocadas, com o oferecimento de modelos de convenção ou de regimentos internos que ignoram as particularidades do caso concreto.

A administradora, para conquistar o cliente, oferece serviços que não tem capacidade para prestar e, em alguns casos, a orientação visa reduzir os problemas para si e não para o condomínio, deixando-o vulnerável ao agravamento de prejuízos.



A gestão das administradoras deve ser acompanhada de perto pelo síndico e Conselho Fiscal

É possível a administradora realizar apenas a cobrança administrativa, ou seja, extrajudicial, desde que nada seja cobrado do devedor a título de honorários ou, de forma camuflada, como “taxa de cobrança”. Somente o advogado ou seu escritório pode cobrar honorários, nos termos do art. 389 do Código Civil e do art. 3º da Lei nº 8.904/94

**PUNIÇÃO** - Para proteger a sociedade desses aventureiros, a Ordem do Advogado do Brasil, em diversos estados, propôs ações contra os infratores (administradoras, garantidoras de quotas condominiais, contadores, síndicos profissionais, etc) que oferecem serviços jurídicos. Dentre os estados citamos, São Paulo, Bahia, Espírito Santo, Distrito Federal/Brasília, dentre outros.



**Não pode um advogado atuar dentro de uma administradora de condomínio**

Em todos os processos a Justiça Federal concedeu liminar contra os infratores, e ao final os condenou. Como exemplo, reproduzimos a sentença proferida pela Justiça Federal do Distrito Federal, processo nº 1051219-54.2020.4.01.3400, que “ *julgou procedente em parte o pedido para, ratificando os termos da tutela provisória, condenar as requeridas a*”:

*“I- Retirar de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) toda e qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, cobrança judicial, bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro que contenham tais serviços;*

*II- Encerrar a execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais/judiciais com exigência de honorários advocatícios ou*

*qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados);*

*III - Encerrar a captação e a indicação ou envio de clientes para escritórios de advocacia.*

*IV - Encerrar definitivamente a cobrança de honorários advocatícios em decorrência da cobrança extrajudicial de cotas condominiais, quando o serviço comprovadamente não tiver sido prestado por advogado;*

*V - Promover o registro no Conselho Regional de administração em virtude da atividade de gestão condominial.”*

Cabe aos condôminos e, em especial, aos síndicos e conselheiros, a refletirem se é viável confiar seus interesses a uma administradora que infringe as leis, pois quem é confiável as cumpre, age com responsabilidade ao evitar que seu cliente seja prejudicado por orientações indevidas.

\*Diretor Regional de MG da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário - Conselheiro do SECOVI-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG - kenio@keniopereiraadvogados.com.br (31) 2516-7008